

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



5.6. Woningwaarderingstelsel

De maximale huurprijs van een woning wordt berekend aan de hand van het woningwaarderingstelsel (WWS). Dat is een puntensysteem op basis waarvan de maximale huurprijs van een woning wordt berekend. Tot aan de liberalisatiegrens valt een woning in de sociale sector. Komt de maximaal toegestane huurprijs boven deze grens uit, dan valt de woning in de vrije sector en geldt er onder andere geen maximumhuurprijs meer. Een woning krijgt onder meer punten voor de woonoppervlakte, de energiezuinigheid, de aanwezige voorzieningen en de hoogte van de WOZ-waarde. Hoeveel punten er precies nodig zijn om in de vrije sector te vallen, verschilt per jaar.

Doordat de WOZ-waarde van woningen de afgelopen jaren sterk is gestegen krijgen woningen meer punten, met als gevolg dat ze sneller in de vrije sector vallen. Om woningen voor de sociale sector te behouden geldt per 1 mei 2022 de WOZ-cap. Deze cap houdt in dat de WOZ-waarde voor woningen met 142 punten of meer nog maar 33% van het totaal aantal punten mag zijn. Voor woningen in de vrije sector waar de WOZ-waarde een groter aandeel dan 33% in het puntentotaal heeft, kan de WOZ-cap er dus toe leiden dat (nieuwe) verhuur in de sociale sector valt, met onder meer de maximumhuurprijs als gevolg.

Er zijn een paar uitzonderingen op de WOZ-cap. De cap geldt niet:

- als de WOZ-waarde niet bekend is of minder dan € 61.198,00 is;
- voor nieuwbouwwoningen (gebouwd in 2018 tot en met 2022) in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht die kleiner zijn dan 40 m²; en
- voor nieuwbouwwoningen (2015 tot en met 2019) of verbouwde woningen (2015 tot en met 2022) die zonder de WOZ-waarde 110 punten hebben.